



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número
0702484-41.2020.8.07.0012 em 10/03/2021 16:56:26 por ALEX

COSTA DE OLIVEIRA Documento assinado por:

- ALEX COSTA DE OLIVEIRA

Consulte este documento em:

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código: **21031016562630500000080503949**

ID do documento: **85773265**



**TJDFT**Poder Judiciário da União
DOS TERRITÓRIOS

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E

Processo: 0702484-41.2020.8.07.0012

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

Assunto: Pagamento em Consignação (7704)

AUTOR: _____

REU: _____

SENTENÇA

Cuida-se de ação ajuizada por _____ em face _____ S.A.

Segundo a petição inicial, em 27 de dezembro de 2017, a parte requerente celebrou com o banco requerido contrato de Cédula de Crédito Bancário nº 237/0241/05012018-1, sob espécie de adesão, empréstimo no valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil), dando em garantia imóvel residencial, destinado à moradia. Relata que, no transcorrer da vigência do malsinado contrato de empréstimo bancário, a parte requerente verificou que os encargos mensais não estavam guardando relação de proporcionalidade e razoabilidade ao transcrito originalmente, concluindo que além de não respeitar a malsinada Planilha Teórica da evolução da dívida, o valor da parcela estava excessivamente onerosa, fato que veio a atingir a sua capacidade de pagamento. Alega o autor que está em mora com o pagamento das parcelas. Diz que há cobrança indevida, o que o levou a inadimplência e a retomada do imóvel pelo requerido, com leilão marcado para 17/06/20, objetivando alienação extrajudicial. Alega que não foi notificado para purga da mora; não foi intimado pessoalmente da realização do leilão; o preço de venda é vil, porquanto inferior a 50% do valor de mercado; não há planilha detalhada embasando a execução.

Após apresentar os fundamentos, pede *“SEJA JULGADA INTEGRALMENTE PROCEDENTE AÇÃO ANULATÓRIA DE ATOS EXPROPRIATÓRIOS FIDUCIÁRIOS DA LEI Nº 9.514/97 C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO ACAUTELATÓRIO ANTECEDENTE À SUSPENSÃO DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS E LIMINAR, por restar configurada que a respectiva expropriação mediante alienação fiduciária é carecedora de liquidez, certeza e exigibilidade do título extrajudicial, em configurado excesso de execução pela inexistência de documentos suficientes a instruí-la, que redundaram na dívida ora impugnada a ser declarada insubsistente e anulados todos os atos jurídicos, com a invalidade dos seus efeitos daí decorrentes que consolidou a propriedade, com a consequente declaração de nulidade das patentes irregularidades e vícios, retornando ao “status a quo”, a fim de que sejam sanadas as irregularidades absolutas aqui expostas, pela total revisão da dívida; 2. Liminarmente a manutenção da posse do imóvel pel suplicante e a proibição de leilão extrajudicial para fins de purgação da mora, a título de antecipação da tutela; 3. A IMEDIATA CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR “inaudita altera parts”, diante da iminência da perda do imóvel e de difícil reparação, suspendendose os efeitos do malsinado procedimento expropriatório fiduciário pela Lei nº 9.514/97, bem como, demais atos e demais leilões extrajudiciais, até ulterior decisão, obstando ainda a transferência do imóvel a terceiros e*



efeitos expropriatórios, até decisão final; 4. Requer-se seja deferido o pedido de consignação em pagamento referente as parcelas do contrato de financiamento imobiliário em comento, mediante autorização liminar do depósito judicial para a purgação da mora no valor de R\$ 140.366,61 (cento e quarenta mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos) por via da CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, como garantia do juízo e contratual, referente as parcelas vencidas (art. 541, CPC), no exatos moldes contratados, vindo desta forma a efetuar os pagamentos vincendos de forma consignatória judicial em conta a ser autorizada por este juízo, como garantia contratual; 5. Liminarmente, que o importe concernente aos encargos mensais como consignados, sejam imediatamente revestidos de força de pagamento, dando-se efeito de adimplemento da dívida, com efetivo cumprimento da obrigação contratual, afastando-se, desde já, os efeitos decorrentes da mora e os eventuais reflexos expropriatórios previstos no contrato em questão; 6. Seja concedida urgente liminar, objetivando a imediata suspensão e anulação de todos os efeitos expropriatórios e desapossatórios do malsinado leilão extrajudicial, do imóvel em comento sito em São Sebastião-DF. Zona Rural. Mansões Park Brasília, na antiga Fazenda Santa Bárbara, às margens da DF-135, km 09, Região Administrativa de São Sebastião-RA XIV. RURAL. Parcela nº 43 com 2ha 78a. 28ca. Roteiro de Acesso: De Brasília para São Sebastião pela BR-251 por 12 km a direita pela Rodovia DF-135, 6km até a propriedade. Matr. 86.170 do 2º RI Brasília-DF, marcado para a data de 17/06/2020 às 14h:02min respectivamente, bem como eventuais leilões futuros, oficiando-se leiloeiro MEGA LEILÕES, com endereço profissional na Alameda Santos, 787 - cj 132 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP 01419-001, Tel: (11) 3149-4600, contato@megaleiloes.com.br, e-mail: contato@megaleiloes.com.br, conforme disposto e publicado no site <https://www.megaleiloes.com.br/imoveis/imoveis-rurais/df/sao-sebastiao/imovel-rural-2-ha-mansoes-park-brasilia-sao-sebastiao-df-x49770> oficiando-se o respectivo leiloeiro acerca da liminar pela via eletrônica e telefônica, acima alinhavadas; 7. A IMEDIATA CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR “inaudita altera parts”, diante da iminência da perda do imóvel e de difícil reparação, suspendendose os efeitos do malsinado procedimento expropriatório fiduciário pela Lei nº 9.514/97, bem como, demais atos e demais leilões extrajudiciais, até ulterior decisão, obstando ainda a transferência do imóvel a terceiros e efeitos expropriatórios, até decisão final; Seja determinado a suspensão de todos atos expropriatórios e desapossatórios, determinando para que o BANCO requerido se abstenha de realizar a consolidação da propriedade e demais atos expropriatórios dos bens imóveis em comento, até ulterior decisão, sob pena de multa pecuniária diária de R\$ 1.000,00; 9. Seja oficiado o 2º Registro de Imóveis de Brasília-DF, para se abster de consolidar a propriedade da matrícula nº 86.170, referentes aos imóveis objeto de litígio, até ulterior decisão, bem como seja obstando de realizar a transferência do imóvel para terceiros nestas rubricas e que seja registrada comunicação na mencionada matrícula acerca da existência da presente ação anulatória e processos conexos, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00; 10. Seja declarada a nulidade de todos os atos expropriatórios e dos demais atos jurídicos decorrentes da malsinada alienação fiduciária, invalidando todos os seus efeitos, e retornando ao estado anterior, da consolidação da propriedade, especialmente pelas apontadas irregularidades constatadas na notificação à purgação da mora, onde o banco requerido não cumpriu a exigência legal das notificações pessoais de cada devedor fiduciante, procedendo de forma errônea por edital, sem antes cumprir a exigência legal prevista na Lei nº 9.514/97,



que determina a obrigatoriedade e comprovação de 03 intimações anteriores de todos os fiduciantes, bem como a ilegalidade da ocorrência de 02 editais diferentes ao mesmo pagamento, cujo disparate afronta a ampla defesa e a prejudica a chance à remissão da dívida e purga da mora, bem como a inexistência de quaisquer intimações pessoais de leilão extrajudicial e patente preço vil; 11. Seja então os atos expropriatórios invalidados e rechaçados, retornando todo o procedimento expropriatório desde o seu início, sem efeito legal, cabendo ao credor iniciar novamente a notificação dos fiduciantes à purgação da mora, desde que instruída com planilhas de dívida condizentes e suficientes para demonstrar detalhadamente os valores e encargos das prestações vencidas, com fito de garantir a sua certeza, liquidez e exigibilidade para embasar a expropriação, bem como seja realizada novamente as notificações pessoais de todos os fiduciantes, sob pena de serem anulados os atos posteriores pela não observância do princípio constitucional do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, tratando-se de questão imperativa e de ordem pública; 12. Seja aplicada sobre o caso vertente, as disposições especiais da Lei nº 8.004/90, do Código de Defesa do Consumidor – CDC, pela patente relação consumerista e de adesão, assim como já pacificado pelos Tribunais nos contratos do SFH e do SFI, especialmente, desde já, seja deferido e aplicado o princípio da inversão do ônus da prova, tendo em vista ser a parte requerente mais fraca, vulnerável e hipossuficiente perante a poderosa instituição financeira requerida e os argumentos acima expostos, bem como verossímil suas alegações, conforme estipula a regra disposta no artigo 6, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor; 13. Constatadas as diferenças e irregularidades pelo Digno juízo, que sejam condenados a devolver tudo que lhes cobrou indevidamente a mais, com os consectários legais, e, especialmente, que seja em dobro, consoante o disposto no artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor e do artigo 23 da Lei n.º 8.004/90, mediante em espécie; 14. Requer-se seja determinada a EXIBIÇÃO COMPLETA e integral de todos os documentos bem como, a planilha do débitos e demais documentos a demonstrar a integralidade do negócio jurídico, tudo com fulcro nos artigos 396 e seguintes do NCPC, diante das patentes recusas ou dificuldades de obtenção de tais provas, indispensáveis à pretensão da parte requerente e à elucidação do caso, sob pena de serem reputados como verdadeiros todos os fatos alegados na presente, a serem evidenciados pela respectiva entrega dos documentos: 13.1 Seja intimado do banco requerido para trazer aos autos a planilha evolutiva das dívidas - desde a original e conexos (se houver); extratos das contas bancárias; contratos; aditivos; comprovações das cobranças obrigatórias, bem como Cópia integral”.

Foi indeferida a tutela de urgência da forma requerida, sendo confirmado o indeferimento pelo e. TJDFT.

Na contestação do id 69354219, alega inépcia da inicial por falta de comprovante de endereço. No mérito, alega, em resumo, que o autor foi devidamente notificado do débito e a expropriação obedeceu à lei de regência.

Réplica no id 69354219.

Foram juntados documentos.



O autor reiterou por duas vezes o pedido de tutela de urgência e foi indeferido.

O processo foi encaminhado ao Nupmetas para sentença.

É o relatório. Fundamento e decido.

A petição inicial não é inepta, pois foram atendidos os requisitos dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil. Da narrativa dos fatos, decorrem logicamente a conclusão e os pedidos. Há regularidade formal da petição. O CPC não exige juntada de comprovante de endereço. Equivoca-se o réu.

De outro lado, não foi prejudicado o direito de defesa. A parte requerida pôde se defender do que foi alegado, tanto é que, em sua análise das alegações, adentrou no mérito da causa.

Além disso, o ordenamento jurídico adota a teoria da substanciação da causa de pedir. Por ela, basta o autor primeiramente narrar os fatos com coerência e pedir, ao final, o que entender pertinente. O magistrado que deve dizer o direito aplicável ao caso concreto.

As questões probatórias, de outro ângulo, devem ser analisadas no mérito da ação. A petição não pode ser indeferida, de plano, por falta de provas ou sob a alegação de que as provas são contra o direito alegado se essas questões somente podem ser analisadas no mérito, como já dito.

Rejeito a preliminar.

Estão presentes os pressupostos processuais e as condições da ação. Passo ao imediato julgamento do mérito da presente demanda, nos termos do artigo 355 do Código de Processo Civil.

As questões devem ser analisadas por partes, sem prejuízo do conjunto da sentença.

O autor alega a ausência de negociação por parte do réu. O réu não era obrigado a parcelar novamente a dívida do autor, conforme art. 314 do Código Civil.

Diz também que foi mantido em erro. Não há manutenção em erro, porque, no contrato do id 69524050, estão claras quais as obrigações assumidas, e as parcelas eram fixas. Bastava o autor ter se precavido quanto à sua capacidade de pagamento.



Defende também que não deixou purgar a mora e não houve notificação. Equivoca-se o autor.

De acordo com a Lei nº 9.514/1997, a intimação do fiduciante para purgar a mora é uma das exigências para consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário/credor. Assentou-se na jurisprudência do e. TJDFT o entendimento de que, para a constituição do devedor em mora, nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, é imprescindível a comprovação de encaminhamento de notificação ao endereço constante no contrato, bem como seu efetivo recebimento, ainda que por terceira pessoa.

“PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. CONSTITUIÇÃO EM MORA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. NÃO REALIZADA. NULIDADE CONFIGURADA. 1. De acordo com a Lei nº 9.514/1997, a intimação do fiduciante para purgar a mora é uma das exigências para consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário/credor. 2. Assentou-se na jurisprudência desta Corte de Justiça o entendimento de que, para a constituição do devedor em mora, nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, é imprescindível a comprovação de encaminhamento de notificação ao endereço constante no contrato, bem como seu efetivo recebimento, ainda que por terceira pessoa. Precedentes deste Tribunal. 3. A intimação pessoal do devedor acerca da data de realização do leilão extrajudicial, nos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, é indispensável para a validade do procedimento. 4. Inexistindo comprovação da notificação do devedor para a configuração da mora, bem como a ausência de intimação da data da realização do leilão extrajudicial, deve ser mantida nulidade declarada em sentença. 5. Recurso conhecido e desprovido. (Acórdão 1300991, 07114453820198070001, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 11/11/2020, publicado no DJE: 25/11/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)”.

No caso concreto, conforme documento do id Num. 69524069 - Pág. 2, foi enviada notificação para o mesmo endereço do contrato, _____. Constatou-se que foi recebida pelo notificado. Embora o autor alegue que não seria sua assinatura, ela tem semelhanças com as rubricas no contrato do id 69524050.

Além disso, o autor, em réplica, na apresentou incidente de falsidade documental, observando o art. 431 do CPC. Apenas defendeu vagamente não ter assinado. Precluiu.

Como já dito também, a notificação poderia ser recebida por terceiro. Assim, mesmo que fosse provado por incidente de falsidade que a assinatura não era do autor, terceiro recebeu a notificação no seu endereço, tornando-a válida.

Quanto à planilha, a notificação do id 69524075 não precisava constá-la, já que a Lei nº. 9.514/97 não exige:



“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.”.

Ademais, o autor sabia que estava em mora, tanto é que confessa que tentou negociar o débito.

No ponto, ressalto que o autor traz uma miscelânea de legislações não aplicáveis ao caso. Não se aplica o CPC e Lei da Hipoteca e demais legislações mencionadas, porque há regramento específico da Lei nº. 9.514/97 quanto ao que é exigido para a consolidação e leilão. E o contrato foi apenas de alienação fiduciária, tal como registrado em cartório e opção marcada nele. Dessa forma, todas as alegações de desobediência ao CPC, tal como, preço viu ou necessidade planilha, são inadequadas ao caso.

O autor também alega existência de juros abusivos, mas não demonstrou que estão fora da média de mercado. E, como já dito, são parcelas fixas que já vinham sendo pagas.

Quanto o valor do bem fixado no leilão, ele foi previsto no contrato, Num. 69524050 - Pág. 11, cláusula 11.21 e na Lei de Regência. Dessa forma, deveria ser R\$ 700.000,00.

No leilão, contudo, estava sendo ofertado por R\$ 390.000,00, id Num. 65167929 - Pág. 7:



TJDFT

Poder Judiciário da União
DOS TERRITÓRIOS

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E

700.000,00
390.000,00

7/11

O valor do imóvel no contrato e na avaliação que o precedeu era R\$ 700.000,00, id Num. 69524050 - e Num. 69524050 - Pág. 4:

VALOR DE LIQUIDEZ
R\$ 700.000,00

Portanto, o autor tem razão na alegação de que o valor da avaliação do imóvel está absolutamente equivocado, muito aquém do que foi contratado pelas partes. Deve ser anulado o leilão, diante do evidente prejuízo ao consumidor e desobediência ao contrato.

Quanto às demais questões, vê-se que o leilão atrasou mais de 30 dias, onerando a dívida do autor.

Por outro lado, não foi provada notificação quanto à data de realização do leilão. Em que pese julgados do e. TJDFT, segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. No caso concreto, também as partes contrataram que deveria haver a prévia notificação antes do leilão, conforme cláusula nº. II.19.1:



TJDFT

Poder Judiciário da União
DOS TERRITÓRIOS

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E

II.19) Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o **Credor** promoverá público leilão para alienação do(s) imóvel(is), nos termos da lei. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

II 19.1 - As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao **Emitente** e/ou ao(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)**, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes nesta Cédula, inclusive no endereço eletrônico eventualmente informado no cadastro do **Credor**.

II 19.2 - Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **Credor** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) **Emitente** e/ou ao(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)** o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos seguintes valores: (i) encargos, despesas, prêmios de seguro, tributos e contribuições condominiais; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **Credor**, bem como; (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; (iv) incumbe, também, ao(s) **Emitente** e/ou ao(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)**, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata esta Cláusula, inclusive custas e emolumentos.

Precedentes do e. TJDFT e STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PRELIMINAR. PREVENÇÃO. REJEITADA. LEILÃO FORA DO PRAZO DE 30 DIAS. INTIMAÇÃO EDITALÍCIA DOS DEVEDORES. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL. IMÓVEL ARREMATADO. URGÊNCIA. PERIGO DE DANO. RECURSO PROVIDO. 1. Agravo de instrumento ajuizado diante de decisão proferida em ação anulatória, que indeferiu o pedido de suspensão da transferência de propriedade localizada no Núcleo Bandeirante, objeto de alienação fiduciária em garantia. 2. Em que pese a existência de agravos de instrumento julgados pelo Desembargador Cruz Macedo, em outro processo com as mesmas partes, a conexão dos três processos em trâmite na 1ª instância foi decretada após a interposição do presente recurso, motivo pelo qual deve ser rejeitada a preliminar suscitada. 3. De acordo com o art. 300, do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 4. Conforme consta do art. 27, da Lei 9.514/97, é certo que o leilão extrajudicial somente será realizado após a consolidação da propriedade na pessoa do credor fiduciário, "no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel". Contudo, no caso, a consolidação da propriedade fiduciária em favor do agravado ocorreu há mais de 2 anos, em 9/7/2014, enquanto que o leilão somente foi realizado em março de 2016. 4.1. Ocorre que, por força do texto constitucional, a ausência de previsão expressa na Lei nº 9.514/1997 não pode ser interpretada de forma mais gravosa ao devedor, devendo o procedimento inerente à execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente ser pautado pela efetiva publicidade dos atos nela praticados. 5. As provas apresentadas até o momento indicam que apesar dos devedores possuírem domicílio certo e conhecido, o credor não os notificou pessoalmente sobre o leilão extrajudicial do imóvel financiado, tendo realizado tal intimação apenas através de editais. 5.1. O Colendo Superior Tribunal de Justiça consolidou a jurisprudência no sentido de que credor fiduciário deve promover a intimação pessoal dos devedores tanto para purgar a mora (art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997) quanto para informar sobre a data, a hora e o local do leilão (art. 27 da respectiva lei), somente se admitindo a via editalícia caso frustrada aquela modalidade. 5.2. A jurisprudência da referida corte é no seguinte sentido: "(...) No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no



sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. 4. Recurso especial provido." (REsp nº 1447687/DF, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, Dje 08/09/2014). 6. Nesse sentido, há urgência no pleito, tendo em vista que, em junho de 2016, o imóvel foi arrematado, tendo o adquirente ajuizado ação de imissão (2016.11.1.003157-8), onde foi deferida liminar para determinar a desocupação pelos agravantes. 6.1. Destarte, além do risco iminente, há plausibilidade no pedido de suspensão dos efeitos da alienação extrajudicial, diante dos indícios de ilegalidades no ato. 6.2. A uma, porque o leilão não ocorreu dentro do prazo de 30 dias, a partir da consolidação da propriedade (art. 27, L. 9.514/97). 6.3. E, a duas, porque não há prova de que houve a intimação pessoal dos devedores para a hasta. 7. Agravo de instrumento provido. (Acórdão 1022633, 20160020434623AGI, Relator: JOÃO EGMONT, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 24/5/2017, publicado no DJE: 8/6/2017. Pág.: 177213)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 02/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997. 3. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial com a cautelar proposta com a finalidade de obstar sua realização, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1678642/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 09/03/2021)

Portanto, o leilão padece de vício, porque não obedeceu ao contrato e legislação, com intimação prévia do autor quanto à data de realização, além de onerar devidamente o autor por ter sido realizado após 30 dias previstos na lei.

Ressalto que foi previsto o vencimento antecipado do débito em caso de



mora. Logo, o autor, caso queira exercer o direito de preferência neste feito, deve pagar todas as parcelas vencidas normalmente e antecipadamente. Diz a cláusula 9, id Num. 69524050 - Pág. 14:

9 - Vencimento Antecipado

9.1 - É facultado ao Credor considerar antecipadamente vencida esta Cédula e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor em aberto, apurado na forma da lei, independentemente de aviso ou notificação, tornando exequível as garantias reais e pessoais outorgadas, nas seguintes hipóteses, além das previstas em lei:

- a) A Emitente e/ ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) e/ou o(s) Avalista(s) inadimplir(em) quaisquer de suas obrigações;
- b) se a Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) e/ou o(s) Avalista(s) sofrer(em) legítimo protesto de título; se a Emitente for declarada insolvente; se houver qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente;
- c) se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que possa afetar as garantias ou os direitos creditórios do Credor;
- d) se a Emitente deixar de substituir qualquer um do(s) Avalista(s) que vierem a encontrar-se em qualquer das situações acima.

Ademais, deverá ser apurado o valor em liquidação de sentença, já que há divergência das partes quanto à quantia devida e devem incidir outras despesas, conforme cláusula II, 19.2, abaixo colada:

II 19.2 - Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Credor e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) Emitente e/ou ao(s) Terceiro(s) Garantidor(es) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos seguintes valores: (i) encargos, despesas, prêmios de seguro, tributos e contribuições condominiais; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Credor, bem como; (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; (iv) incumbe, também, ao(s) Emitente e/ou ao(s) Terceiro(s) Garantidor(es), o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata esta Cláusula, inclusive custas e emolumentos.

Por fim, não é o caso de rever as decisões que indefiram a tutela de urgência, porque já foram apreciadas pela superior instância, não havendo receio de dano que justifique contrariedade ao que já foi decidido.

Ante o exposto, **JULGO EM PARTE PROCEDENTE O PEDIDO** para anular o leilão do imóvel situado em _____, e conferir ao autor a possibilidade ter a preferência na aquisição do bem, pagando os encargos previstos na cláusula II, 19.2, acima transcrita. O valor a ser pago será apurado em liquidação de sentença, em razão da complexidade dos cálculos, podendo ser exigidos os valores das parcelas vencidas antecipadamente, conforme cláusula 9.2, e demais previstas na cláusula II, 19.2.

Declaro resolvido o mérito, com apoio no art. 487, inciso I, do CPC.

Entendo que sucumbência do autor é mínima, já que sua pretensão principal,



que era a anulação do leilão em si, foi acolhida.

Condeno a parte ré, portanto, ao pagamento das custas processuais. Condeno-a também ao pagamento de honorários advocatícios do(a) advogado(a) da parte autora, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, uma vez que não exigiu maior trabalho, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Após o trânsito em julgado, findada a fase de cumprimento de sentença, intime-se a parte sucumbente, apenas por publicação no DJE, para que seja feito o pagamento das custas processuais no prazo de até 15 (quinze) dias. Depois, arquivem-se os autos nos termos do Provimento-Geral da Corregedoria do TJDFT.

Sentença registrada eletronicamente. Intime(m)-se.

Sentença proferida em atuação no Nupmetas.

Brasília – DF, data registrada no sistema.

Alex Costa de Oliveira
Juiz de Direito Substituto